

RAPPORT ENQUÊTE PUBLIQUE E23000082/86 .

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de
LES GONDS:

Commissaire Enquêteur : Jean-Marie CLERGET

RAPPORT du Commissaire Enquêteur :

I) : Généralités concernant l'Enquête Publique :

-11) : Cadre Général du Projet :

*Le projet de révision générale du PLU (en vigueur depuis le 19 Novembre 2007) de la commune de LES GONDS a été prescrit par décision du conseil municipal le 17 avril 2014 ;

*Le transfert de compétence « PLU » de la commune de LES GONDS vers la Communauté d'Agglomération de Saintes a eu lieu en 2020 ;

*Le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Saintes a approuvé le 01 Février 2023, le bilan de concertation incluant les démarches entreprises tout au long de l'élaboration du PLU ;

*Le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Saintes a également décidé le 01 Février 2023 de clore la phase de concertation du projet de révision générale du PLU de Les GONDS ;

*Le conseil communautaire de la CDA de Saintes a décidé le 01 Février 2023, d'arrêter le projet de révision tel que présenté en séance et, de le transmettre pour avis aux services de l'état. Il a également été décidé de soumettre l'évaluation environnementale du projet de révision pour avis à la MRAe ;

**L'arrêté définissant les modalités d'organisation de l'enquête publique de la commune de LES GONDS a été diffusé par la Communauté d'agglomération de Saintes le 03 août 2023.

-12) : cadre particulier du projet :

Ce projet de PLU a été initié par la Mairie de la commune de Les Gonds, puis a été transféré pour instruction au service urbanisme de la communauté d'agglomération de Saintes.

Présenté en enquête publique en 2023, le PLU est compatible avec le SCoT du Pays de Saintonge Romane approuvé le 18 mai 2017. Il est exécutoire depuis le 08 août 2017. L'analyse des résultats de son application a été approuvée le 26 avril 2023 et une délibération de prescription de la révision du SCoT a été prise le même jour.

Par conséquent le SCoT en vigueur reste exécutoire jusqu'à l'approbation de la révision.

-La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 stipule que le SRADDET dispose de 39 mois (22 novembre 2024) pour prévoir les objectifs en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

*Le SRADDET de la Région Nouvelle Aquitaine est en cours de modification et n'a de ce fait pas encore été approuvé.

De manière à respecter la loi actuellement en vigueur, le SRADDET devra être approuvé avant le 22 novembre 2024. Ceci permettra au SCoT de disposer d'un délai de 5,5 années,

à compter du 22 août 2021, soit avant le 22 février 2027 pour intégrer les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

*Le PLU de la commune de Les GONDS devra de ce fait intégrer ces objectifs avant le 22 février 2028.

*Le Scot en vigueur reste exécutoire et la compatibilité du projet de révision du PLU de la commune de Les GONDS doit donc être analysée au regard de ce document.

-13) : OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE : « Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LES GONDS. »

Cette enquête publique a pour objet de mettre à disposition du public les documents réglementaires et nécessaires visant à présenter et expliquer la mise en pratique des points structurants développés dans le PADD et devant s'inscrire en totale cohérence avec les orientations et objectifs du SCoT.

L'ensemble des pièces mises à disposition permettent d'obtenir les éléments de compréhension nécessaires et, éclairent l'ensemble du public quant aux avis formulés par les nombreux services interrogés quant à la pertinence des choix arrêtés par la commune et la communauté d'agglomération de Saintes ;

-14) : présentation succincte du projet :

Tout en demeurant un projet propre à l'organisation de la vie de la commune de LES GONDS, ce projet de PLU semble avoir également été étudié, ou du moins anticipé, pour s'inscrire sans difficulté majeure dans un futur PLUi prévu à l'horizon 2030.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présente au public les quatre axes supportant le projet :

Ces 4 axes sont définis de la manière suivante :

-141 : Faire du patrimoine naturel et paysager une force.

Pour parvenir à mettre en œuvre ce premier axe du PADD, la commune a choisi de s'appuyer sur :

-141-1 La mise en place d'actions pour la protection des richesses environnementales du territoire et sur une volonté de participer à la transition écologique.

Pour cela la commune met fortement l'accent sur :

** : la protection et la remise en état des continuités écologiques(protection des vallées de la Charente et de la Seugne et de l'ensemble des marais.

** : la préservation des prairies naturelles et des habitats forestiers ;

** : la protection et le renforcement des haies .

** : la promotion de la nature en ville ainsi que la biodiversité associée. (Tous les espaces verts doivent avoir une importance)

** : la protection des ressources en eau contre toute pollution .(eaux usées-gestion des eaux pluviales)

** : sa participation à la baisse des émissions de gaz à effet de serre via l'offre de transport en commun ainsi que par le développement de transports doux et, par la mise en place de limitation de vitesse .

** : sa volonté de favoriser les économies d'énergies tout en n'entravant pas le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles et également pour les habitations à restaurer.

** : Sa volonté de modérer la consommation d'espace conformément aux objectifs fixés dans le SCoT en vigueur.

-141-2 l'amélioration du patrimoine paysager et urbain de la commune ;

Pour cela la commune choisit de :

** : maintenir les grands équilibres paysagers en offrant une lisibilité sectorielle plus caractéristique.

** :garantir l'insertion des nouvelles constructions dans un environnement naturel et paysager.

** : Requalifier l'entrée Sud de l'agglomération de Saintes aux abords de la RD137 classée à grande circulation.

** : Améliorer l'image de la ZA des Chênes en développant un traitement paysager nécessaire.

** : Préserver les qualités paysagères et urbaines du bourg . (valoriser les petits espaces publics..)

** : se doter d'outils de gestion de son patrimoine.

** :valoriser les itinéraires de randonnées , vecteurs de dynamisme économique.

-142 : Maitriser et hiérarchiser le développement urbain.

Les choix présentés par la commune reposent sur :

-142-1 : Une recherche de croissance démographique :

La commune totalise 1800 habitants en 2023 et son objectif est de pouvoir répondre aux besoins de loger 2000 habitants d'ici 2033.

Tout en respectant les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale du pays de la Saintonge Romane(validation 2017) et également en cohérence avec le Programme Local de l'habitat de la communauté d'agglomération de Saintes, la commune envisage une augmentation de 30 à 40 habitants par an pour atteindre 2000 habitants en 2033.

Pour cela, elle prévoit la nécessité de produire 18 logements par an tout en garantissant la mixité sociale et générationnelle.

-142-2 : Un engagement de modération de la consommation d'espace et une maitrise du développement :

*Le projet repose sur l'intensification de l'enveloppe urbaine , en modifiant certains espaces (terrain de football-dents creuses-), il s'appuie également sur une reconquête des logements vacants. Ce projet est déclaré comme permettant de produire plus de 30% des futurs logements sans étalement nouveau et sans consommation d'espace agricole et naturel.

*Le projet privilégie les opérations d'aménagement d'ensemble et la volonté de pouvoir gérer un programme sur des terrains communaux fait partie des engagements.

*Le projet repose également sur une volonté d'imposer un taux de densité minimum de 20 logements par hectare à l'échelle des futures opérations d'ensemble.

-142-3 : Conforter le bourg en priorité :

Le projet de PLU met en exergue la volonté de réaliser le développement urbain autour du BOURG.

Les buts présentés résident dans un développement résidentiel au plus près des équipements et des services existants et, une préservation des hameaux agricoles contre les nouvelles constructions d'habitation.

-143 : Participer à la dynamique économique du territoire Saintois.

Cette volonté repose sur 5 sous projets orientés dans :

-143-1 : la mise en valeur de la Zone d'Activités des Chênes.

Ceci est prévu en améliorant l'attractivité des activités sur la Zone et en développant des activités liées à l'aéronautique dans le périmètre de la base aérienne et de l'aérodrome.

-143.2 : la consolidation de l'offre en commerces et services de proximité dans le bourg :

Pour cela, le projet mise très largement sur l'accroissement de la population dans le bourg et, par conséquent sur un effet de maintien de vie « des cœurs de ville » par les activités de proximité.

-143-3 : Le soutien des activités en place sur le reste du territoire communal :

Le projet prévoit de soutenir des activités au rayonnement supra-communal et de garantir aux établissements porteurs une garantie d'exploitation car elles ne seront pas au contact de zones urbanisées.

Ce soutien est prévu également au profit des activités de commerce déjà implantées le long de la RD137. Pour y parvenir, il n'y aura plus d'implantation nouvelles de commerces.

-143-4: La garantie de la pérennité de l'activité agricole:

Ce projet s'inscrit en prolongement des préconisations de la Charte « Agriculture-Urbanisme-territoires » de la Charente-Maritime par :

*l'arrêt du grignotage des espaces agricoles ;

*l'interdiction de construction habitable à moins de 100 mètres d'une parcelle agricole ;

*La facilitation donnée aux exploitants agricoles de pouvoir bénéficier de circuits courts de distribution et de ventes et accueil sur les sites de production.

-143-5 : La confortation des activités de tourisme et de loisirs en lien avec le patrimoine :

Le projet prévoit de poursuivre les aménagements nécessaires à l'accueil d'activités de tourisme aux abords du fleuve Charente.

Il prend également en compte la gestion et l'amélioration des flux de touristes à vélo et, souhaite faciliter l'accueil au sein de structures réhabilitées pour ce type d'activité de tourisme vert.

-144 : Valoriser le cadre de vie.

Ce thème repose sur :

-144-1 : une offre diversifiée d'espaces de rencontres ou de services :

-ce projet prévoit un aménagement à proximité du boulodrome au cœur du bourg, la création d'un pôle d'équipements sportifs visant à remplacer le terrain de football actuel enclavé dans le bourg .

-144-2 : la sécurisation et la diversification des déplacements :

Le projet prévoit plusieurs aménagements des carrefours de la RD137 aux entrées SUD desservant les accès à la base et aux entreprises .

Ce projet prévoit de mettre en place des cheminements doux visant à faciliter les liaisons vers le centre bourg, les pôles sportifs, touristiques et commerciaux et, il permettra de faire lien entre le bourg et les hameaux de la commune.

Ce projet est également accompagné d'un développement d'offre de transport en commun en lien avec la communauté d'agglomération.

144-3 : le projet vise également à améliorer les accès au numérique en s'appuyant sur le déploiement de la fibre et, en renforçant les liens numériques depuis les infrastructures sportives et touristiques.

-144-4 : l'intégration des risques et des nuisances :

Le projet prévoit en plus des obligations réglementaires :

-l'interdiction de développement résidentiel à proximité des lignes électriques de haute tension.

-l'éloignement des zones résidentielles de la RD137, source de nuisances sonores importantes.

II) : Organisation de l'enquête :

21 : Désignation du commissaire Enquêteur :

-Monsieur Jean-Marie CLERGET est désigné Commissaire Enquêteur par décision, numéro E23000082/86 du 13 juin 2023, de Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de POITIERS.

-Madame Sylvie DANDONNEAU est désignée commissaire enquêteur suppléant le 13 juin 2023 par le Tribunal Administratif de Poitiers.

22 : Arrêté d'ouverture d'enquête publique :

La communauté d'agglomération de Saintes a pris un arrêté n°40-2023 en date du 17 juillet 2023 fixant les modalités d'exécution de l'enquête publique.

Cet arrêté a été modifié le 04 août 2023 (n°2023-45) suite à modification de son article 9, suite à erreur technique.

23 : réunions et visites des lieux avec le porteur de projet :

-Une réunion préparatoire s'est tenue en mairie de LES GONDS le mardi 11 juillet 2023.

-Participaient à la réunion :

Monsieur Alexandre GRENOT, Maire de LES GONDS,

Monsieur Olivier ROUSSEAU, premier Adjoint au Maire,

Madame Magali BIDAULT, directrice des services de la Mairie,

Monsieur Mathieu FAVRIAU responsable de la conduite du projet de PLU à la communauté d'agglomération de Saintes,

Monsieur Jean-Marie CLERGET commissaire enquêteur.

-La réunion a débuté par une explication du projet de PLU en mettant tout particulièrement l'accent sur la vision de l'équipe municipale pour la commune de LES GONDS.

Les modalités pratiques concernant le déroulement de l'enquête ont été partagées en vue de la parution de l'arrêté de l'enquête publique.

-Il n'y a pas eu de visite de la commune à l'issue de la réunion.

24 : Publicité concernant le déclenchement et le déroulement de l'enquête publique :

Publicité par voie de presse réalisée à travers deux journaux :

-Journal « HAUTE SAINTONGE » : vendredi 28 juillet 2023 et vendredi 18 Août 2023.

-Journal « SUD -OUEST » : vendredi 28 juillet 2023 et vendredi 08 août 2023

Affichage terrain : les affiches au format réglementaire et de couleur jaune ont été implantées dans le Bourg, et dans les hameaux de la commune.

Affichage communal :

L'information rappelant l'enquête publique a été également affichée à l'écran du panneau lumineux à proximité de la Mairie de la commune de LES GONDS.

- Accès donnés au public :

-un registre numérique dématérialisé a été ouvert du début de l'enquête soit le mardi 08 Août 2023, à la fin de l'enquête, le vendredi 22 septembre 2023 à 12h00 .(<https://www.registre-dematerialise.fr/4774>)

-Deux versions papier du dossier ont été déposées du 08 Août 2023 au 22 septembre 2023, l'une en Mairie de LES GONDS, l'autre au siège de la communauté d'agglomération de Saintes ;

-Deux registres papier ont été déposés aux mêmes dates que les dossiers, l'un en mairie de LES GONDS, l'autre au siège de la communauté d'agglomération de Saintes .

-Le public pouvait également faire part de ses observations et propositions via le registre numérique , par mail adressé à :

enquete.publique-4774@registre-dematerialise.fr

III) : Déroulement de l'enquête :

31) : Permanences du Commissaire Enquêteur :

Conformément aux éléments figurants dans l'arrêté de la communauté d'agglomération de Saintes, le commissaire enquêteur a tenu **cinq permanences**, aux dates suivantes indiquées.

-Mardi 08 Août 2023 : 9h00 à 12h00 au siège de la communauté d'agglomération de Saintes ;

-Jeudi 17 Août 2023 : 13h30 à 17h00 en mairie de LES GONDS.

-Vendredi 25 Août 2023 : 13h30 à 17h00 en mairie de LES GONDS.

-Mercredi 06 Septembre 2023 : 13h30 à 17h00 en mairie de LES GONDS.

-Samedi 16 Septembre 2023 : 14h00 à 12h00 en mairie de LES GONDS.

32) : réunion publique :

Aucune réunion publique n'a été tenue.

33) : Participation du public

Afin de prendre connaissance des éléments du dossier, le public semble s'être rendu sur le site en ligne via le registre numérique dédié, puis, les personnes le souhaitant ont rencontré le commissaire enquêteur lors des permanences au siège de la communauté d'agglomération et plus particulièrement en mairie de LES GONDS.

Les éléments de participation sont les suivants :

***331) : Participation via le registre numérique dédié :**

-**1031 visites** ont été réalisées depuis la plateforme du registre numérique.

- **613 visiteurs ont téléchargé au moins un document, portant ainsi le nombre de téléchargements à 731.**

-**6 observations** ont été déposées sur ce site , le commissaire enquêteur en a **retenu 3**, car les autres figurent déjà au registre papier.

.

***332) : Participation lors des 5 permanences du commissaire enquêteur :**

-**26 personnes** se sont présentées en mairie de LES GONDS (25) et au siège de la communauté d'agglomération de Saintes.

-**14 observations ont été déposées sur les registres d'enquête publique papier.**

333) : compte tenu des effets de doublons entre le registre numérique et les registres papier, **le Commissaire enquêteur enregistre 17 contributions au registre papier et 3 contributions sur le registre numérique.**

En conclusion :

1057 personnes ont fait la démarche de rechercher renseignement.

17 observations dédoublées sont consignées sur les trois registres numériques et papier de l'enquête publique.

34) : Clôture de l'enquête Publique :

-L'enquête en ligne sur le registre numérique, a été clôturée le 22 septembre 2023 à 12h00.

-Les registres Papier, comprenant les contributions recueillies en Mairie et au siège de la CDA SAINTES ont été clôturés le 22 septembre 2023 à 12h00 et, sont détenus par le commissaire enquêteur.

-les dossiers présentés au public sont remis au commissaire enquêteur.

Lors de la remise de dossier au CE, il a été constaté le 22 septembre à 12h00, en présence de la secrétaire de mairie, l'absence du sous-dossier numéro 2 (PADD) ;

-Le Procès-Verbal de synthèse a été adressé simultanément par mail (23 septembre 2023-17h38) à la Mairie de la commune de LES GONDS et à la communauté d'agglomération de Saintes.

-Les réponses aux observations transmises ont été communiquées au commissaire enquêteur le 03 octobre 2023 à 16h59.

IV) Synthèse des avis des personnes publiques associées, de la MRAe, :

-Avis de la Direction de l'Environnement et de la Mobilité : cet avis **est favorable** et a été transmis le 15 mai 2023.

-Avis de la Chambre de commerce et d'industrie : la CCI ne formule aucune remarque particulière.

--Avis du service d'Aménagement territorial Est : La DDTM émet un avis **favorable** accompagné d'observations à prendre en compte.

-Avis du Centre National de la Propriété Forestière Nouvelle-Aquitaine : Le CNPF émet le 21 mars 2023, un **avis défavorable** en mettant l'accent tout particulièrement sur des erreurs de classement de zones en EBC, alors que ce sont des parcelles à usage agricole.

-Avis de la Chambre d'Agriculture : La chambre d'agriculture émet le 26 juin 2023, un **avis défavorable**, mettant l'accent tout particulièrement sur une gestion plus économe de l'espace agricole.

-Avis de la commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. (CDPENAF) : La CDPENAF émet 3 avis le 16 juin 2023 :

*un avis simple défavorable lié à la consommation d'espaces pour les 10 ans à venir trop importante .

*un **avis simple favorable** concernant les dispositions du règlement du PLU relatives aux annexes et extensions d'habitations en zones A et N.

*Un **avis simple favorable** concernant la délimitation des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) référencées Nt et Nk.

-Avis de la MRAe : La MRAe met l'accent sur la nécessité de réexaminer les besoins fonciers de la commune afin de répondre aux objectifs nationaux en matière de consommation des espaces.

V) Analyse des observations :

51) : impression générale :

- Le public rencontré a toujours fait part de sa compréhension quant à la nécessité d'élaborer un nouveau projet de PLU. -Il est à souligner que toutes les personnes rencontrées par le commissaire-enquêteur se sont toujours exprimées avec calme, conviction et respect du projet dans sa globalité.

Lors des rencontres, le respect et l'écoute ont toujours été au cœur des échanges. Les questions et observations formulées et consignées pour réponse de la communauté d'agglomération de Saintes, sont le reflet de réelles préoccupations concernant l'enjeu foncier suscitant de réelles inquiétudes chez les propriétaires concernés.

Extrait du PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Observations et contributions apportées par le public

Au cours d'enquête publique du PLU de Les Gonds

Période du 8 août au 22 septembre 2023

52) : Synthèse des observations :

Le public faisant part de ses observations quant à la modification de zonage des propriétés le concernant. C'est pourquoi le commissaire-enquêteur retransmet chaque demande personnalisée.

52-10) Extrait de la question de M. et Mme DESMAREST Didier, 8 rue de la croix Nadeau, 17100 LES GONDS

« Propriétaires des parcelles 266,490,765,766 et du chemin en copropriété 772 avec Mme VERGERAU Régine, nous demandons le reclassement de la parcelle 490 en zone U. Nous observons également que sur le lot 266, la maison d'habitation n'est pas à sa place ».

52-11) : Observation du commissaire-enquêteur

La précision de la cartographie présentée mériterait d'être améliorée. Le repositionnement de la maison ne semble pas poser de difficultés.

La proposition de rendre la parcelle 490 constructible, tout en laissant les propriétés 265-765-766 en zonage A, mériterait d'être étudiée en collaboration avec les propriétaires et les services instructeurs.

52-12 : Réponse du maître d'ouvrage.

Concernant la première observation, la position des bâtiments découle du cadastre. Le projet de PLU n'a pas vocation à modifier ce document qui lui est indépendant, d'autant plus qu'il est régulièrement mis à jour par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

Après superposition du cadastre avec l'orthophotoplan de l'IGN, il s'avère que le bâtiment est correctement positionné sur la parcelle (extrait ci-contre). Aussi, il est suggéré de ne pas apporter de suite à cette observation.

Concernant la seconde observation, le maître d'ouvrage relève que le terrain faisant l'objet de la demande n'a pas été considéré comme faisant partie de l'enveloppe des parties actuellement urbanisées par le PLU, la distance séparant les constructions le long de la voie excédant les 50 mètres (se reporter à l'étude des capacités densification urbaine comprise dans le rapport de présentation).

En outre, son versement en zone constructible nuirait fortement à l'économie générale du projet de PLU telle qu'elle est exposée dans le PADD, compte-tenu de la surface de la parcelle.

Pour précision, le terrain était déclaré en « jachère de 6 ans ou plus déclarée comme surface d'intérêt écologique » au Registre Parcellaire Graphique de 2021. Il est donc à considérer comme affecté, ou potentiellement affectable à l'exploitation agricole.

Enfin, il est également à noter que la poursuite de l'urbanisation le long de la rue de la Croix Nadeau serait de nature à accroître un effet d'artificialisation des paysages déjà durement éprouvé dans le secteur et préjudiciable au cadre de vie communal. Tel était le raisonnement qui avait conduit l'actuel PLU à classer ce terrain en zone non-constructible, la proposition étant logiquement reconduite par le nouveau PLU.

52-20 :) Extrait de la question de Mme VERGEREAU Régine, 16 route des Gonds, 17100 Saintes

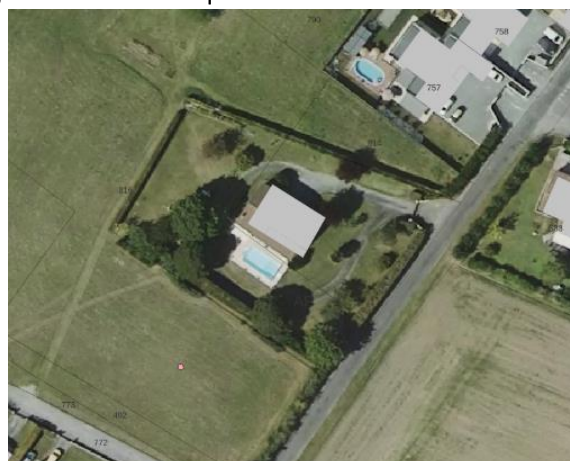
« Propriétaire de la parcelle 491 et copropriétaire du chemin sur la parcelle 772 avec Mme DESMAREST Ghislaine, ce terrain était initialement constructible, je demande à ce qu'il le reste ».

52-21 : Observation du commissaire-enquêteur :

Cette demande s'inscrit dans une cohérence avec la question précédente. Elle me semble parfaitement recevable et mériterait d'être étudiée par les services instructeurs.

52-22 : Réponse du maître d'ouvrage.

La réponse donnée à cette demande s'inscrit dans les mêmes termes que ceux formulés pour la demande n° 52-10. Il est également renvoyé au III) du présent document. En outre, il convient de remarquer que la parcelle n'est pas classée en zone constructible dans l'actuel PLU.



Cette parcelle, hors de l'enveloppe urbaine et d'une très grande surface (plus de 4000m²), s'inscrit dans un compartiment naturel correspondant au vallon de l'étier de Paban, portant les indices de la présence d'une zone humide associée à la vallée de la Charente.

52-30 :) Extrait de la question de M. NATHIER Michel et de Mme NATHIER Sophie, 3 impasse Saint-Louis, 17610 CHANIERES :

« Propriétaire des parcelles 444AE 21 rue Molière à Courpignac à Les Gonds et AE358, nous avons fait détruire le hangar existant, les terrains en bordure de route sont classés maintenant en zone A, alors que le haut est déjà en zone viabilisée et, selon le PLU actuel, il est en zone urbanisable. Un certificat d'urbanisation demandé en 2022 a été accepté sur le haut des terrains ».

52-31 : Observation du commissaire-enquêteur.

Les propriétaires ayant démonté un hangar agricole sur la partie inférieure de leur terrain, et, ayant obtenu un certificat d'urbanisation pour le haut des terrains sont particulièrement inquiets quant à la suite donnée par la révision du PLU.

Je suggère qu'un entretien avec les services de la mairie ait lieu au plus vite afin de préciser si ce CU pourra être pris en compte afin de modifier le classement de la parcelle.

52-32 : Réponse du maître d'ouvrage.

La suppression d'un ancien hangar agricole sur ce terrain, actuellement classé en zone A, va dans le sens de sa remise à l'état naturel et ne lui octroie pas le caractère d'espace urbanisé, d'autant que le terrain s'inscrit dans un contexte de prairie. La poursuite de l'urbanisation linéaire, le long de la rue Molière en entrée de hameau n'est pas compatible avec les orientations du PADD visant notamment à contenir le développement des hameaux au profit de leur densification et à garantir le maintien des prairies.

52-40 :) Extrait de la question de M. NATHIER Michel et de Mme NATHIER Sophie, 3 impasse Saint-Louis, 17610 CHANIERES :

« Propriétaire de la parcelle 366, celle-ci apparaît sur la pièce 4.1 en zone agricole, alors qu'à ce jour elle est classée en zone urbanisable. Je demande sa reclassification en zone urbanisable ».

52-41 : Observation du commissaire-enquêteur.

Je propose qu'une explication soit fournie à la famille NATHIER, afin de permettre une meilleure adhésion au projet.

52-42 : Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle est située en « second rideau » de l'enveloppe urbaine longeant la rue Molière. Bien qu'elle n'apparaisse pas affectée à l'exploitation agricole, elle se trouve encadrée de deux côtés par un compartiment de cultures.

Aussi, son versement en zone constructible relèverait d'un étalement manifeste de l'urbanisation, contraire aux principes énoncés par le PADD du PLU et à l'argumentaire général exposé en III) du présent document.

52-50 :) Extrait de la question de M. LELOUP Dominique, 4 passage des Peupliers, 17800 BOUGNEAU :

« Propriétaire de la parcelle 347, en alignement du 2 Ter rue des Métairies de l'Anglade à Les Gonds et propriétaire également de la parcelle 140, je demande la possibilité de construire sur la 347 compte tenu que la viabilisation est en cours et que des constructions sont réalisées sur la parcelle au Sud de la 347 ».

52-51 : Observation du commissaire-enquêteur.

Une explication s'avère nécessaire afin de pouvoir argumenter sur la décision présentée dans le cadre de la révision ou en vue de contribuer à un nouvel équilibre dans le développement du hameau.

52-52 : Réponse du maître d'ouvrage :

En complément des arguments exposés au III), il ressort que le terrain en question se trouve au-delà de l'enveloppe urbaine et n'est pas desservi par une voie d'accès. Il ne peut revêtir les qualités d'espace urbanisé.

52-60 :) Extrait de la question de Mme LACILLERIE née Blanchard Marie Thérèse 6 rue du vieux Porche, Les Gillardeaux, 17100 LES GONDS :

« Propriétaire de la parcelle 790 et 791, je souhaiterais que la partie de la parcelle au Nord Est de la 791 soit reclassée urbanisable d'autant que cette partie est viabilisée et borde la départementale ».

52-61 : Observation du commissaire-enquêteur.

Madame LACILLERIE exprime très clairement son souhait d'obtenir une parcelle constructible, car la difficulté générale et particulière dans ce dossier semble résider dans le fait qu'il y a un changement radical de positionnement en matière de consommation de terres agricoles.

La loi résilience ne s'appliquant pas encore, je suggère que le SCOT puisse permettre d'apporter une réponse satisfaisante à Mme LACILLERIE.

52-62 : Réponse du maître d'ouvrage :

Il convient de se référer au paragraphe III et aux réponses précédentes concernant ce même secteur. Le terrain se situe dans un compartiment naturel suivant l'axe de l'étier de Paban, affluent de la Charente en limite de la commune. Il n'intègre pas l'enveloppe urbaine et ne peut être considéré comme une « dent creuse ».

En revanche, il marque une coupure d'urbanisation et participe à différencier le hameau « Les Gillardeaux » de l'enveloppe urbaine du bourg de Les Gonds. Le projet ne consiste donc pas à urbaniser au-delà de la parcelle 791 qui avait donné lieu à un projet lors de la procédure.

52-70 :) Extrait de la question de Monsieur CHASSERIAUD Fabrice, 39 rue des Métairies de l'Anglade, 17100 LES GONDS :

« Propriétaire de la parcelle AH440 et AH 442, j'observe sur la pièce 4.1 du projet de PLU que celles-ci sont classées en zone A.

Par contre, je dispose d'un permis de construire référence PC01717923P0004 en date du 04 avril 2023 m'autorisant à construire sur ces parcelles un garage. Je demande à ce que la cartographie des zones soit modifiée de manière à identifier les deux parcelles en zone U ».

52-71 : Observation du commissaire-enquêteur.

Monsieur CHASSERIAUD traduit son souci de pouvoir construire suite à l'obtention du permis de construire sur une parcelle urbanisable. Sa question réside plus dans le fait de savoir si son permis sera annulé ? S'il n'a pas encore construit, en cas de révision du PLU, compte tenu du fait que son terrain deviendra Agricole ?

52-72 : Réponse du maître d'ouvrage :

Il est rappelé que la zone A autorise l'implantation d'annexes. Le règlement de la zone A indique : « pour la construction des annexes des habitations existantes, elles ne doivent pas excéder 50 mètres² d'emprise au sol, créée en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation de la présente révision générale du PLU, et doivent s'implanter à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale ».

Les droits octroyés pour la construction demeurent inchangés durant la période de validation du permis de construire, y compris dans le cas où la construction ne serait pas conforme aux nouveaux termes du règlement exposés ci-dessus.

Aussi, il est recommandé au bénéficiaire d'exercer ses droits à construire dans leur délai de validité. Au regard de la situation exposée, il n'y a pas lieu de faire évoluer le classement réglementaire des parcelles, compte-tenu des orientations poursuivies par le PLU (se reporter au PADD).

52-80 :) Extrait de la question de M. et Mme GARCIA Fernandez, 16 rue de l'Anglade, 17100 les GONDS :

« Les constructions du hameau de l'Anglade sont étalées sur la rue des Métairies de l'Anglade et à l'opposé sur la rue parallèle : rue des Marais de l'Anglade.

La rue de l'Anglade est un lien entre la zone inondable et la rue des Métairies de l'Anglade, qui dessert d'un côté Courpignac et de l'autre la D137.

Mais notre hameau est séparé en deux par une zone agricole.

Ne pourrait-on pas imaginer que les terrains qui ont un accès direct sur la rue de l'Anglade puissent devenir constructibles ? (AH28 et AH 223)

Pour un hameau plus cohérent au niveau de sa cartographie, pour en faire un lien entre la zone inondable et les autres, pourquoi concentrer toutes les constructions sur la rue des Métairies de l'Anglade ? ».

52-81 : Observation du commissaire-enquêteur.

Le commissaire enquêteur n'a pas vocation à réaliser des projets urbanistiques. Toutefois, il souligne que cette observation formulée par M. et Mme GARCIA s'inscrit de manière générale dans la nécessité de réactualiser la cartographie des zones urbanisées ou à urbaniser, en particulier sur celles des hameaux.

52-82 : Réponse du maître d'ouvrage :

Outre les arguments exposés au III), il convient de signaler que le lieu-dit « Les Métairies de l'Anglade » présente une enveloppe urbaine discontinue, interrompue en plusieurs points par des espaces de jardins et des emprises agricoles. La caractérisation de l'enveloppe urbaine du lieu-dit, définie par le rapport de présentation du PLU, fait ressortir les parcelles se situant dans cette enveloppe et les parcelles qui en sont exclues.

Il ressort que les terrains identifiés par le requérant sont hors de l'enveloppe urbaine existante. Leur classement en zone U relèverait d'une poursuite de la logique d'étalement urbain, réfutée tant par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) que le législateur.

Par ailleurs, après avoir identifié cette enveloppe urbaine, et qualifié les espaces éligibles en droit à un classement en zone U, il ressort que la partie dite « L'Anglade » constitue un hameau à dominante agricole et non un espace à caractère urbain. Aussi, le classement du lieu-dit en zone A relève d'une interprétation cohérente du Code de l'Urbanisme et des objectifs de protection des espaces agricoles.

Le raisonnement a été différent sur le lieu-dit « Les Métairies », dont l'enveloppe est clairement synonyme d'un espace urbain compte-tenu du nombre de constructions en présence (cf. étude des capacités de densification dans le rapport de présentation).

52-90 :) Extrait de la Question de M. et Mme MORANGE Didier, 2 passage des Prévôts, 17100 LES GONDS :

« Nous constatons que le déclassement de la zone 1AU vers des zones N et A des parcelles AM504, AP88, AP94, AN129 pour 1,5 ha dévalorise notre propriété entre 150 et 225 K€.

De plus, en ce qui concerne notre résidence principale, les parcelles AR762 et AR 593 et AR760 sont classées Ua « étoilé » pour 70 % de leur surface et les parcelles AR762-AR764 sont comprises dans le projet OAP n° 2.

Lorsque nous avons acheté les parcelles AR762-AR764, la commune n'a pas exercé son droit de préemption, contre la rétrocession des parcelles AR761-AR763 et AR 765 pour permettre l'accès à une opération d'aménagement futur, avec éventuellement cession de tout ou partie de la parcelle AR 324.

Les parcelles AR762-AR764 font partie pour 40 % du verger remarquable. Nous souhaitons sur la partie Sud, sur environ 800 m² réaliser 1 ou 2 logements à l'horizon 2026.

Nous demandons :

- Par souci de cohérence avec le document de présentation que les AR762-AR764 plantées de fruitiers soient classées en Ua étoilé
- Que le reliquat soit classé Ua et, retiré du projet OAP 2

Nous souhaitons que les parcelles AR328-329-330-578-593-717-760-762 et 764 soient à considérer comme un ensemble immobilier cohérent ».

52-91 : Observation du commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur estime nécessaire une rencontre en mairie afin de mettre à jour la cartographie des lieux, et il estime recevable du point de vue de la cohérence du projet de reconsidérer la vision des parcelles AR328-329-330-578-593-717-762 et 764 en qualité de futur ensemble immobilier.

492 : Réponse du maître d'ouvrage :

Les parcelles AR 762 et 764 s'inscrivent dans un ensemble foncier visé par le projet de PLU pour constituer un nouveau quartier d'habitat au sein du bourg. La volonté de la commune de poursuivre un aménagement cohérent de cet ensemble a justifié son classement en zone AU, lequel n'a pas lieu d'être remis en question.

En effet, le classement en zone UA va à l'encontre de la logique d'aménagement d'ensemble. En outre, comme ces parcelles ne sont pas desservies directement, elles ne peuvent revêtir actuellement les qualités d'espace urbanisé et être classées en zone U. Le recours à la zone AU est bien la solution pour desservir des parcelles dans la profondeur. Le projet vise bien par ailleurs à protéger le verger en présence.

52-100 :) Extrait de la question de M. et Mme ANLIARD Francis, 13 rue de la rivière, 17800 BOUGNEAU :

« Propriétaire des parcelles 1-2-3-4 situées Le Grand Fief des Gonds, ces parcelles sont classées N dans le projet présenté.

Nous demandons que la partie Nord des 4 parcelles tout en respectant le retrait par rapport à la route nationale, soit urbanisable et, celles-ci seraient entourées de parcelles déjà construites ».

52-101 : Observation du commissaire-enquêteur.

M. et Mme ANLIARD font observer que la partie Nord des quatre petites parcelles fait partie d'un ensemble cohérent de terrains déjà construits.

Tout en acceptant les contraintes de retrait de la route, il me paraît nécessaire de pouvoir réétudier une solution peu contraignante afin de « contribuer à combler une dent creuse ».

52-102 : Réponse du maître d'ouvrage :

Il convient de bien appréhender l'environnement des terrains en question, en signalant notamment leur proximité de la RD 137, entrée d'agglomération, classée route à grande circulation.

L'extension de l'urbanisation dans le voisinage de cette route aggraverait l'exposition des personnes aux nuisances sonores générées par la circulation automobile au quotidien. De plus, la sauvegarde des paysages aux abords de la voie milite dans le sens d'un maintien de ces parcelles en zone N.

Par ailleurs, la densification urbaine dans ce secteur de la commune renforcerait le risque accidentogène au croisement de la RD 137 et de la rue de Paban. Le non-respect de l'interdiction de tourner à gauche pourrait s'en trouver amplifié.

52-110 :) Extrait de la question reçue le 01/09/2023 de M. LAJOUX Jacques, 53 ter rue Giner de Los Rios, 33800 BORDEAUX :

« Je comprends que ma parcelle AR307 fasse l'objet de réflexions quant à son devenir compte tenu de sa situation géographique laquelle a vocation à évoluer puisque passant d'une situation d'enclave à celle de zone quasi tampon après la réalisation de l'ER 2.

Elle présente, plus prosaïquement, pour ce qui me concerne, un intérêt économique direct, pour la valorisation de mon immeuble situé dessus et plus particulièrement pour le logement sis 11^E voire susceptible de prendre la forme d'une exploitation maraichère pour sa partie non bâtie.

Même en dehors d'une exploitation agricole, la partie non bâtie constitue une propriété d'agrément dont la valeur excède largement son classement actuel en zone Ui.

Par ailleurs, il ne peut être nié qu'elle constitue, en l'état, une aménité environnementale pour les parcelles contiguës à savoir les parcelles AR308-196-600-603et 532 (quiétude dans son passage et effet paysage notamment.

J'offre dans le prolongement de mon courrier du 19/12/2022 de l'intensifier en créant une micro forêt selon un plan à définir et des essences typiquement charentaises.

Cette offre de concours contourne les limites du droit de la planification urbaine qui exclut de son champ, le droit de planter et qui en toute hypothèse ne pourrait se transformer en obligation de faire.

Mais une fois planté, cet espace classé alors en EBC, bénéficiera d'une protection qui assurera sa pérennité.

Cette offre de concours est produite dans le cadre de l'enquête publique, son envoi en la forme recommandée se justifie d'autant pour la bonne tenue de nos dossiers respectifs ».

52-111 : Observation du commissaire-enquêteur.

La proposition de M. LAJOUX mériterait d'être étudiée avec les services de la mairie. Toutefois, le commissaire-enquêteur n'a pas compétence pour appuyer ou s'opposer à la création d'un Espace Boisé Classé. Une rencontre avec les services compétents me semble être la première démarche à conduire.

52-112 : Réponse du maître d'ouvrage :

Le PADD prévoit de « préserver les prairies naturelles, les habitats forestiers et leurs lisières » et de promouvoir la nature en ville et la biodiversité ». Aussi, à l'appui de ces orientations, la parcelle 307 est identifiée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, et se trouve donc d'ores-et-déjà protégée.

Il n'est pas souhaitable d'accentuer cette protection par un Espace Boisé Classé, compte-tenu des fortes contraintes qui grèveraient alors ce terrain dont le caractère boisé demeure limité.

52-120 :) Extrait de la question reçue le 07/09/2023 de M. DE CHECCHI, 3A rue du logis, 17100 LES GONDS :

« En consultant les nouveaux plans disponibles en ligne depuis le 08/08/2023 pour cette révision de PLU, nous sommes surpris de constater qu'un terrain privé qui nous appartient est en grande partie affecté par une nouvelle zone Ne. La parcelle concernée est AR211.

Nous souhaitons comprendre pourquoi et tenons à souligner les problèmes de forme et de fond qu'il soulève.

Sur la forme :

Une haie importante, ancienne, située sur notre terrain le long de la rue Berlioz ainsi que le long du parking de l'église, n'est pas matérialisé sur le plan. Or au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme une partie de la haie sur la parcelle AR211 est bien matérialisée comme étant d'intérêt et, à conserver mais étonnamment pas en limite de la zone décrite Ne.

Cette représentation graphique est donc fautive et ne permet donc pas une décision éclairée des différentes instances consultées. (Absence sur le plan d'arbres très anciens dont 1 de plus de 100 ans).

Sur le fond :

La Ne telle qu'envisagée sur notre terrain existe déjà à une centaine de mètres à l'entrée du village. Par ailleurs, la nécessité de création d'une nouvelle zone naturelle d'équipement pose véritablement question dans un village aux 1 000 jardins. Quels sont les équipements prévus ?

De plus le coût induit par cette transformation d'une partie de notre parcelle AR 211 semble disproportionné par rapport au but recherché : muret-entrée portail-alimentation en eau-alimentation en gaz de ville-évacuation eaux usées...

Nous soulignons aussi que cette future zone Ne vient en complète contradiction avec l'inscription de l'ensemble de ce lot comme étant d'intérêt patrimonial.

Nous demandons la suppression de cette zone envisagée sur notre terrain ».

52-121 : Observation du commissaire-enquêteur.

M. DE CHECCHI s'étonne de la création d'une zone N sur son terrain. Le commissaire-enquêteur souligne son étonnement car celui-ci déclare ne pas avoir été informé du projet le concernant directement.

Compte tenu des contraintes présentées par le propriétaire du terrain, il apparaît urgent de préciser si cette zone est bien positionnée sur la carte présentée et, si tel est le cas, le commissaire-enquêteur souhaiterait que le propriétaire obtienne les réponses à ses questions d'ordre pratique en matière de réseaux, de limites de propriétés...

52-122 : Réponse du maître d'ouvrage :

Le PADD du projet de PLU prévoit de « préserver les qualités paysagères et urbaines du bourg ancien et de « promouvoir la nature en ville et la biodiversité ».

Ainsi, le classement du terrain en zone N est justifié par ces orientations. La sectorisation partielle de la partie Sud du terrain en Ne vise surtout à ouvrir une possibilité à terme d'offrir aux habitants un nouvel espace de nature en cœur de bourg. Mais le maintien en parc est acquis pour tous.

Par ailleurs, le règlement graphique du PLU peut être précisé par un report plus exact de la haie mais la haie de thuya le long de la route n'a pas vocation à être protégée. L'attention devrait davantage porter sur le maintien du muret.

52-130 :) Extrait de la question de Mme CHÉNEAU Carine, 28 avenue des Immortelles, 17100 SAINTES :

« Propriétaire de la parcelle AP380, le nouveau zonage nous cause un préjudice direct. A la succession suite au décès de M. Michel CHÉNEAU, la parcelle était classée en zone constructible pour une valeur de 46€/m².

Le fait de la déclasser en zone inconstructible nous est directement préjudiciable ».

52-131 : Observation du commissaire-enquêteur.

Le commissaire Enquêteur estime que cette question mérite d'être traitée avec le notaire de Madame CHÉNEAU, plus à même habilité à intervenir dans les successions.

52-132 : Réponse du maître d'ouvrage :

Le PADD expose l'ambition de « consolider les équipements de loisirs au cœur du bourg » autour du pôle centre (boulodrome, city-stade...). A ce titre, la collectivité a intégré ce terrain qui jouxte



le cimetière dans un secteur Ue destiné à recevoir des équipements collectifs et de services publics et afficher un emplacement réservé sur la partie nord du terrain directement desservie par la rue du Stade dans le but de renforcer les équipements et services publics offerts à la population et surtout de garantir la fonctionnalité de ce pôle. En effet, l'acquisition permettrait de créer un nouvel accès au site d'équipement et d'envisager l'extension du cimetière.

52-140 :) Extrait d'une contribution sur le site dématérialisé adressé par une personne souhaitant rester anonyme :

« Le linéaire végétal longeant la Seugne entre le Muant-bas-Nord et la Charente n'a pas sa place.

En effet depuis des millénaires ce bras de Seugne n'était qu'un petit fossé. Ce n'est qu'à partir des années 50 dans le but d'assécher la prairie que l'élargissement a eu lieu. Ceci a donné naissance à un monticule de terre tout au long du linéaire propice à l'apparition et au développement d'arbres notamment de frênes [...].

Cette apparition non maîtrisée d'arbres dans cette prairie a contribué en partie à un effondrement de sa biodiversité et a optimisé certaines espèces invasives.

Le retour à un secteur dit à perte de vue, donc en limitant les arbres, conforme ou approximatif à l'origine est à privilégier ».

52-141 : Observation du commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur ne partage absolument pas la conclusion de cette personne et, estime que la proposition faite va à l'encontre, entre autres de toute considération environnementale recherchée dans toute révision de PLU.

52-142 : Réponse du maître d'ouvrage :

Il ressort des objectifs du PLU la volonté de préserver et contribuer à la remise en bon état des continuités écologiques, notamment au sein des vallées de la Charente et de la Seugne. En traduction, le PLU a mené un travail exhaustif de recensement des linéaires végétaux, protégés réglementairement par l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, et cela à l'appui d'un diagnostic écologique et paysager de la zone. Aussi, la requête ici formulée semble particulièrement incongrue.

Le maître d'ouvrage souligne par ailleurs sa qualité d'opérateur du Document d'Objectifs des sites Natura 2000 « Moyenne vallée de la Charente et Seugnes et Coran » et « Vallée de la Charente moyenne et Seugnes ». Dans le cadre de cette mission, l'objectif du maître d'ouvrage est de garantir la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire, et par extension sous-jacentes aux vallées humides, parmi lesquelles figurent les linéaires de végétation quadrillant les prairies alluviales de la Charente et de la Seugne.

Complément apporté par la cellule d'animation Natura 2000

La zone humide formé par la confluence de la Charente et de la Seugne, identifié dans deux sites Natura 2000, a fortement évolué depuis les années 1950 pour répondre à l'intensification de l'exploitation agricole. Les milieux naturels qui lui sont associés s'en sont trouvés fragilisés. D'autres pressions sont également apparues :

- *L'urbanisation, les voies de circulation, l'agriculture intensive, ont considérablement réduit les espaces où la nature et la biodiversité peuvent se développer et circuler librement ;*
- *Le changement climatique, dont nous percevons aujourd'hui les implications pour notre territoire, nécessite une adaptation de la biodiversité et de nos paysages.*

Néanmoins, malgré ces pressions, le secteur demeure largement ouvert au plan paysager et dominé par des prairies continuant d'être exploitées par l'élevage comme par le passé.

Aujourd'hui, les éléments constituant le bocage interne au delta, formé de linéaires de haies, buissons, et bandes végétations humides à hautes herbes compartimentant les prairies alluviales, sont des éléments primordiaux pour assurer la préservation de la biodiversité intrinsèque à la zone humide. C'est bien la diversité des milieux naturels et la mosaïque qu'ils forment sur le territoire qui permet de conserver la plus grande diversité des espèces caractéristiques des sites Natura 2000 (flore et faune).

Pour toutes ces raisons, il est essentiel de préserver toute la diversité des milieux naturels de la zone humide Charente-Seugne, et donc de conserver les linéaires boisés contribuant à cette diversité, tout en jouant un double-rôle de thermorégulation et de puits de carbone.

La Communauté d'Agglomération de Saintes, animatrice des sites Natura 2000, travaille de consort avec le Syndicat du Bassin de la Seugne (SYMBAS) pour assurer la préservation et la restauration du réseau hydrographique de cette zone humide, particulièrement riche (cours d'eau, fossés, mares...). Il est donc important que le PLU de Les Gonds s'inscrive dans les efforts engagés en protégeant les linéaires boisés identifiés au sein de la zone humide.

52-150 :) Extrait de la question par mail de M. PELUCHON Michel, Chez Lenus, 17800 PONS :

« Propriétaire de 3 terrains sur la commune de l'ANGLADE AI128-AM139-AL131, je souhaiterais que ces 3 terrains redeviennent constructibles. Ces terrains sont devenus il y a quelques années agricoles.

Aujourd'hui ceux-ci sont bordés de terrains constructibles ».

52-151 : Observation du commissaire-enquêteur.

Cette demande s'inscrit dans une cohérence de recherche de vie de hameau exprimée par les habitants de ces hameaux venus rencontrer le commissaire-enquêteur. Ce dernier propose qu'un complément d'étude soit apporté pour permettre à certaines personnes de s'installer dans les hameaux de la commune. Cette demande s'inscrit dans la nécessité de mettre à jour la cartographie de la zone urbanisée et urbanisable des hameaux.

52-152 : Réponse du maître d'ouvrage :

Considérant l'argumentaire développé au III) du présent document, le maître d'ouvrage réaffirme sa volonté de ne pas encourager l'étalement urbain au contact des hameaux.

Le PLU a pour vocation de s'inscrire en compatibilité avec le SCOT du Pays de Saintonge Romane, lequel intime le document d'urbanisme à privilégier l'urbanisation au contact des centres urbains et des bourgs.

Plus en détail, le maître d'ouvrage note les éléments suivants :

- La parcelle AI 128 est isolée dans l'espace agricole,
- Hormis les arguments exposés au III), il ressort que la parcelle AM 139 se trouve au-delà de l'enveloppe urbaine. Il n'est pas solidaire de cette enveloppe, séparé de la parcelle bâtie la plus proche par un terrain faisant l'objet d'une déclaration agricole au Registre Parcellaire Graphique de 2021. Aussi, la parcelle appartient clairement à un compartiment agricole, justifiant son classement en zone A.
- Enfin, la parcelle AL 131, classée dans l'actuel PLU en zone A , constitue une coupure au sein du lieu-dit « Les Métairies » tout en partageant une vocation agricole avec les terrains voisins. Le maintien en zone A est considéré comme une réponse logique au regard de la vocation du PLU à lutter contre l'étalement urbain.

Mémoire en réponse émis le septembre 2023 à
Saintes par le maître d'ouvrage,
représenté par M. Jean-Luc MARCHAIS, vice-
président au Plan Local d'Urbanisme

**Complément aux réponses du Maître d'ouvrage :**

Les réponses précédentes apportées par le Maître d'ouvrage font souvent référence au **paragraphe III** du Procès-Verbal de Synthèse.

De manière à permettre la plus grande compréhension aux réponses apportées, Le commissaire Enquêteur reporte ci-dessous le paragraphe auquel il est fait référence.

« III) Confirmation d'un ressenti général parmi les personnes qui se sont prononcées »**Observations générales du commissaire-enquêteur**

*Globalement, l'ensemble des personnes rencontrées ne comprennent pas et n'acceptent pas le fait que leurs terrains, situés hors zone inondable, puissent être devenus non constructibles.

*Ces mêmes personnes déclarent ne pas avoir eu ces informations lors des rencontres publiques.

*Un sentiment d'exclusion des hameaux de la vie de la commune est très répandu et se traduit par un sentiment d'injustice envers une population d'administrés qui seront de plus en plus marginalisés.

*Le public rencontre également de grosses difficultés de compréhension concernant les règles appliquées visant à montrer tous les efforts pour économiser les superficies agricoles et naturelles. Certaines personnes soulignent une certaine incohérence en laissant des petites parcelles en zone A alors qu'elles sont de par leur taille et leur proximité des habitations actuelles quasiment inexploitable pour l'agriculture.

*Certains habitants des hameaux s'étonnent tout particulièrement de découvrir une cartographie non à jour des constructions. Ils demandent une réactualisation des zones devenues U (à la date de l'enquête publique) et, ils souhaitent que les superficies de terres agricoles consommées aux projets à réaliser soient corrigées dans le dossier.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage apporte ci-dessous ses observations concernant le ressenti général décrit par le commissaire-enquêteur, lesquelles sont également visées par les réponses apportées en IV).

Il est rappelé que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) consistent à « privilégier le développement résidentiel au plus près des équipements et services du cœur de bourg [...] et permettre la densification des autres parties actuellement urbanisées en y privilégiant le comblement des dents creuses ».

Par ailleurs, il est rappelé dans les illustrations graphiques du PADD qu'il faut « contenir l'étalement de l'urbanisation dans les hameaux tout en tolérant leur densification ». En outre, le PADD affiche clairement l'ambition de « modérer la consommation d'espace » et « mettre fin au grignotage des espaces agricoles ».

Il est important de rappeler que ces orientations portées par le PADD permettent au PLU de s'inscrire en compatibilité avec les documents supra-communaux comme l'exige le droit français. Il s'agit ainsi d'intégrer le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saintonge Romane, lequel porte le principe d'un développement confortant en priorité les centres urbains et les bourgs, tout en contenant l'étalement de l'urbanisation et la consommation d'espaces notamment agricoles ainsi que Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) entré en application le 27 mars 2020 et qui affichait clairement dans sa première mouture l'ambition d'une consommation foncière divisée par deux en Nouvelle-Aquitaine à l'horizon 2030.

Enfin, le PLU doit également intégrer les objectifs de la loi « Climat et Résilience ». Cette dernière qui introduit « le zéro artificialisation » impose immédiatement un effort de modération de la consommation d'espace dans les documents d'urbanisme (comme l'évoquent les Personnes Publiques Associées dans leurs avis).

Ainsi, le PLU a privilégié le développement urbain futur au sein et au contact du bourg, notamment sa partie équipée et ses principaux espaces de vie, dans le but de rapprocher les habitants de ces derniers et ainsi contribuer à réduire leur dépendance vis-à-vis de l'usage de l'automobile et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Dans ce contexte, tout terrain susceptible d'engendrer une consommation d'espace préjudiciable aux orientations générales du PLU a été écarté de la zone U, en particulier à hauteur des hameaux où le principe clairement affiché était le comblement des « dents creuses » dont la définition retenue est inscrite dans le rapport de présentation « terrain compris entre plusieurs constructions espacées de moins d'une trentaine de mètres ».

Il est à noter que, malgré les efforts importants du PLU ans la réduction de l'étalement urbain, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et la CDPENAF ont émis un jugement sévère à l'encontre de ses prévisions d'ouverture à l'urbanisation. Aussi, le projet de PLU ne saurait s'écarter davantage de ses objectifs initiaux suite à l'enquête publique.

Observation du Pays de Saintonge Romane :

Le maître d'ouvrage remarque que le Pays de Saintonge Romane s'est exprimé au cours de cette enquête publique par un courrier, qui n'a pas été relaté dans le procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur.

Aussi, le maître d'ouvrage invite le commissaire-enquêteur à bien prendre en compte ce courrier dans son rapport, compte-tenu de l'importance particulière qu'il faut lui accorder au regard de la question de la compatibilité entre le projet de PLU et le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saintonge Romane.

Jean -Marie CLERGET commissaire enquêteur

Dolus d'Oléron le